01 / CLASSER

Préparer le décompte de charges

Une méthode pour les baux avec provisions : qualifier les dépenses, répartir, rapprocher les avances et expliquer le solde. Le forfait relève d'un autre mécanisme.

Commencer par le bail : identifier la location, la période et le régime des charges. Le total du syndic n'est pas automatiquement une somme récupérable.

La bonne séquence

Étape	Pièces ou contrôle
Qualifier	Facture détaillée et poste de la liste légale
Répartir	Clé justifiable, lot et période
Rapprocher	Provisions appelées et paiements distincts
Présenter	Décompte par nature et accès aux pièces

Grille de classement

Poste	Orientation
Eau, énergie et entretien courant	Lire les postes et conditions du décret
Contrat global ou prestation mixte	Demander une ventilation exploitable
Gestion, assurance propriétaire, gros travaux	Ne pas transférer comme charges courantes
TEOM	Isoler le montant récupérable et éviter un doublon

Cette grille ne remplace pas la liste légale. Une dépense non récupérable peut avoir un traitement fiscal distinct, à vérifier selon votre régime.

02 / CALCULER

Le cas expliqué : un solde de 450 €

Exemple fictif pour une année complète et un seul locataire. Les qualifications sont supposées vérifiées ; la TEOM n'est pas comprise dans le décompte de copropriété.

Poste	Montant
Décompte total du logement	2 100 €
Part laissée au propriétaire dans l'exemple	-750 €
Part récupérable du décompte	1 350 €
TEOM distincte récupérable	+180 €
Total récupérable	1 530 €
Provisions appelées : 90 € x 12	-1 080 €
Régularisation	450 €

Ne pas confondre régularisation et impayé : si le locataire n'a payé que 1 000 € sur les 1 080 € appelés, les 80 € manquants sont un solde antérieur. Le décompte reste de 450 € ; le compte total serait de 530 € dans cette hypothèse.

Vos montants à rapprocher

Dépenses retenues	Provisions appelées	Solde de régularisation
.....	.....	.....

Anomalies à résoudre avant l'envoi

Vos notes / prochaine action
.....
.....

03 / EXPLIQUER

Envoyer un décompte vérifiable

Le destinataire doit comprendre la période, les postes, la répartition et les provisions, puis savoir comment consulter les pièces.

Avant la régularisation

☐ Contrat et régime des charges vérifiés ; aucun forfait régularisé comme des provisions.

☐ Décompte par nature et méthode de répartition préparés.

☐ Information à transmettre un mois avant la régularisation, suivant le cadre applicable.

☐ Pièces justificatives disponibles pendant les six mois suivant l'envoi du décompte.

☐ Période du locataire, relevés et paiements rapprochés.

Après un départ ou un retard

Conserver les dates et les éléments de répartition. Les règles du dépôt de garantie, de prescription et d'échelonnement éventuel doivent être examinées séparément. Une demande tardive ne se résume pas à additionner plusieurs années sans explication.

Actions / responsable / date

Vos notes / prochaine action
.....
.....

Sources officielles

Loi du 6 juillet 1989, notamment article 23

Décret du 26 août 1987 : charges récupérables

Service Public : charges locatives et régularisation